

UNIVERSIDAD NACIONAL

“SANTIAGO ANTÚNEZ DE MAYOLO”

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



**INCORPORACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA AL CÓDIGO
CIVIL PERUANO Y SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS
ACOGIENDO EL SEGURO CONTRA EL PATRIMONIO
NEGATIVO Y EL SEGURO DE RENTAS DIFERIDAS**

Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

Bach. RICRA ESCUDERO NANCY HAYDEE

ASESORA:

Abog. GAMARRA BENITES PATRICIA AMALIA

Huaraz - Ancash - Perú

2017

DEDICATORIA

A mi adorada Madre, quien me brindó en todo momento su apoyo incondicional. A ella, que luchó incansablemente para darme siempre lo mejor, y que ahora desde el cielo es el ángel que cuida de mis pasos.

Nancy.

AGRADECIMIENTO

A DIOS, por ser el padre celestial que me encamina por el sendero de la vida.

A mi padre y a mis hermanos, quienes son la razón para seguir de pie y luchar a pesar de las adversidades. A ellos, que día a día me apoyan en todo.

Nancy.

ÍNDICE

RESUMEN	ix
ABSTRACT	x
INTRODUCCIÓN	11

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA Y LA METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del problema.....	13
1.2. Formulación del problema.....	15
1.2.1. Problema general.....	15
1.2.2. Problemas específicos.....	15
1.3. Importancia del problema.....	16
1.4. Justificación y viabilidad.....	16
1.4.1. Justificación teórica.....	17
1.4.2. Justificación práctica.....	18
1.4.3. Justificación legal.....	18
1.4.4. Justificación metodológica.....	18
1.4.5. Justificación técnica.....	19
1.4.6. Viabilidad.....	19
1.5. Formulación de objetivos.....	20
1.5.1. Objetivo general.....	20
1.5.2. Objetivos específicos.....	20

1.6. Formulación de hipótesis.....	20
1.7. Variables.....	21
1.8. Metodología de la investigación.....	21
1.8.1. Tipo y diseño de investigación.....	21
1.8.1.1. Tipo de investigación.....	21
1.8.1.2. Tipo de diseño.....	22
1.8.1.3. Diseño general.....	22
1.8.1.4. Diseño específico.....	22
1.8.2. Métodos de investigación.....	23
1.8.3. Plan de recolección de la información.....	23
1.8.3.1. Instrumentos de recolección.....	23
1.8.4. Plan de procesamiento y análisis.....	24
1.8.5. Técnica de la validación de la información.....	25

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes.....	26
2.2. Bases teóricas.....	28
2.2.1. La hipoteca inversa.....	28
2.2.1.1. La naturaleza de la prestación.....	31
2.2.1.2. Características.....	33
2.2.1.3. Elementos.....	34
2.2.1.4. Pasos en la elaboración de una hipoteca inversa.....	38

2.2.1.5. Factores que determinan la cantidad del crédito.....	41
2.2.1.6. Vencimiento y ejecución de la garantía.....	43
2.2.1.7. Diferencias de la hipoteca inversa con la hipoteca tradicional.....	46
2.2.2. Seguro contra patrimonio negativo.....	48
2.2.3. Seguro de rentas diferidas.....	50
2.2.4. La situación de la hipoteca inversa en el Perú.....	51
2.2.5. Tratamiento normativo de la hipoteca inversa en el ordenamiento jurídico comparado.....	52
2.2.5.1. Reino Unido.....	52
2.2.5.2. Estados Unidos.....	55
2.2.5.3. España.....	58
2.3. Definición de términos.....	61

CAPÍTULO III

RESULTADOS Y DISCUSIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Resultados doctrinarios.....	62
3.2. Resultados jurisprudenciales.....	64
3.3. Resultados normativos.....	67

CAPÍTULO IV

VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS

4.1. Validación de la hipótesis general.....	68
4.2. Validación de las hipótesis específicas.....	69
Conclusiones.....	73
Recomendación.....	76

Referencias bibliográficas.....77

Anexos.....81

RESUMEN

En el Perú a medida que pasan los años se va incrementando la población adulta mayor (personas de 65 años a más). Éste hecho trae consigo la preocupación acerca de las bajas pensiones. Es por este motivo que, el tema de investigación es la incorporación de la hipoteca inversa al Código Civil Peruano y sus consecuencias jurídicas acogiendo el seguro contra patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas. La hipoteca inversa permite aprovechar el valor patrimonial de un bien inmueble de propiedad de un adulto mayor, sin perder por ello la propiedad del mismo bien inmueble.

En el presente trabajo se empleó principalmente el método dogmático y el hermenéutico. Al tratarse este de un trabajo dogmático para la validación de la hipótesis se hizo uso de la argumentación jurídica. La que consiste en el medio con el cual se sustenta el Derecho.

La hipoteca inversa debe ser regulada por el Código Civil Peruano. Porque es una institución jurídica novedosa que permitiría elevar los ingresos económicos de los adultos mayores de la sociedad peruana. Además al momento de celebrarse la hipoteca inversa también se debe contratar el seguro contra patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas.

Palabras clave: Crédito; hipoteca inversa; patrimonio negativo; rentas diferidas; seguros;

ABSTRACT

Historically, in Peru the adult population is increasing (people aged 65 and over). This fact brings with it concern about low pensions. It is for this reason that, the research topic is the Incorporation of the reverse mortgage to the Peruvian Civil Code and its legal consequences receiving the insurance against negative equity and deferred income insurance. The reverse mortgage allows you to take advantage of the equity value of a property owned by an older adult, without losing the property of the same real property.

The methods that are mainly used are the dogmatic and the hermeneutic. When dealing with a dogmatic work we use the legal argument to base the validation of the hypothesis. The legal argument that consist the means by which the Law is based.

The reverse mortgage must be regulated by the Peruvian Civil Code. Because it is a new legal institution that would increase the income of older adults in Peruvian society. In addition, at the time of the reverse mortgage, negative equity insurance and deferred income insurance must also be contracted.

Key words: credit; reverse mortgage; negative equity; deferred income; insurance.

INTRODUCCIÓN

Este trabajo de investigación obedece al deseo de querer optar el título profesional de abogada realizando una tesis. Asimismo, obedece al deseo de contribuir en la investigación, desarrollando el tema de la Hipoteca Inversa.

El presente trabajo tiene como principal objetivo fundamentar la necesidad de la incorporación al Código Civil Peruano la hipoteca inversa y sus consecuencias jurídicas, acogiendo el seguro contra patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas.

El trabajo abarca cuatro capítulos.

El primer capítulo contiene lo concerniente al problema y a la metodología de la investigación. Es decir, en este punto se plantea el problema general y los problemas específicos. Asimismo se establece el tipo de investigación, el diseño de investigación, los métodos de investigación, el proceso de recolección de datos, etc.

El segundo capítulo contiene el marco teórico, en el que se desarrolla los antecedentes de la tesis, las bases teóricas y la definición de términos. En esta parte del trabajo los antecedentes están divididos en tres ámbitos (Local, Nacional e Internacional); las bases teóricas desarrollan los aspectos de la hipoteca inversa, los seguros contra patrimonio negativo, los seguros de rentas diferidas, la situación de la hipoteca inversa en el Perú y en la legislación comparada; del mismo modo se definen algunos términos que se utilizan a lo largo del trabajo.

El tercer capítulo contiene lo referente a los resultados y a la discusión de la investigación. En este punto del trabajo se logra obtener tres clases de resultados (doctrinarios, jurisprudenciales y normativos). Los cuales son producto de la investigación del trabajo.

El cuarto capítulo contiene la validación de hipótesis. En el que se realiza la validación de la hipótesis general y de las hipótesis específicas. Y finalmente se culmina el trabajo con la recomendación y algunas conclusiones.

Estoy segura que el presente trabajo en su contenido tiene omisiones y deficiencias. Pero estoy dispuesta a corregirlo en su oportunidad, cuando se me haga llegar las observaciones del caso.

La titulando.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA Y LA METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del problema

Actualmente en el Perú la situación económica del adulto mayor en ocasiones no es la mejor, ya que las pensiones no son lo suficientemente adecuadas para cubrir los gastos para llevar una vida digna y sin complicaciones. Incluso en algunos casos hay personas que no reciben ninguna pensión. Asimismo, cabe señalar que según el INEI (Instituto Nacional de Estadística e Informática) al primer semestre del año 2016 la población adulta mayor de 65 a 70 años que recibe una pensión es tan sólo de 35,9%.

Para menguar esta situación el Estado debe regular la hipoteca inversa. Ya que brinda un crédito respaldado por un inmueble a una persona, el crédito no tiene que ser pagado mientras el propietario ocupe la vivienda.

El inmueble de propiedad del adulto mayor garantiza el reembolso del crédito, por lo que no se requiere la evaluación de la capacidad de pago de la persona, pues dicho pago se realizará con la venta del inmueble. De esta manera, una persona que no tiene interés en dejar su propiedad a sus herederos, puede recibir una cantidad de dinero mientras utiliza su vivienda hasta que fallezca. Además, en el caso del fallecimiento del cliente y su cónyuge, los herederos tienen la opción de conservar la vivienda si cancelan el crédito.

Siendo necesario que la hipoteca inversa y sus consecuencias jurídicas al momento de incorporarse al Código Civil Peruano acoja específicamente el seguro contra patrimonio negativo (permite a la institución financiera el efectivo cobro de su dinero) y el seguro de rentas diferidas (garantiza al beneficiario un ingreso digno hasta su muerte). Asimismo, cabe mencionar que existen varios fundamentos jurídicos para que nuestros legisladores se encarguen de regular esta importante figura jurídica.

Por las consideraciones anotadas líneas arriba se ha visto conveniente que el tema sea materia de investigación.

Diagnóstico: En el Perú los adultos mayores de 65 años a más no cuentan con pensiones suficientes para cubrir sus gastos. Incluso algunos no cuentan con ningún tipo de pensión. Asimismo cabe indicar que según el INEI tan sólo el 35,9% de los adultos mayores de 65 a 70 años cuentan con una pensión.

- **Pronóstico:** Actualmente en el Perú los adultos mayores no pueden mejorar su calidad de vida. En ocasiones no pueden ayudar a sostener a la familia. Por el mismo hecho de no contar con ingresos suficientes. Lo que hace que se incremente la pobreza, agravando la situación económica, social y cultural de la población en su conjunto.

- **Control del pronóstico:** La hipoteca inversa tiene como objetivo principal hacer líquida la riqueza con la que cuenta un adulto mayor al poseer una vivienda. Al ser incorporada al Código Civil Peruano ésta sería un producto dirigido a los adultos mayores que tengan 65 años o más, sin acceso a una pensión de jubilación o también a hogares donde la pensión de jubilación recibida es baja.

Para menguar las necesidades de los adultos mayores se debe regular la hipoteca inversa acogiendo tanto el seguro contra patrimonio negativo (permite a la institución financiera el efectivo cobro de su dinero) y el seguro de rentas diferidas (garantiza al beneficiario un ingreso digno hasta su muerte).

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general:

¿Es necesario la incorporación de la hipoteca inversa al Código Civil Peruano y sus consecuencias jurídicas acogiendo el seguro contra patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas?

1.2.2. Problemas específicos:

1.- ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas que generaría la incorporación de la

hipoteca inversa acogiendo el seguro contra patrimonio negativo al Código Civil Peruano?

2.- ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas que generaría la incorporación de la hipoteca inversa acogiendo el seguro de rentas diferidas al Código Civil Peruano?

3.- ¿Cuál es el tratamiento normativo de la hipoteca inversa en el ordenamiento jurídico comparado?

1.3. Importancia del problema

Se ha visto por conveniente investigar acerca de la hipoteca inversa porque en el Perú aún no ha sido regulada esta importante figura; que consiste en un préstamo hipotecario sobre la propiedad de un inmueble, libre de cargas y en el que se garantiza que las cantidades prestadas no se van a cobrar hasta después del fallecimiento del propietario del bien inmueble. Al ser incorporada al Código Civil Peruano permitirá que el adulto mayor cuente con mayores ingresos que le permitan llevar una vida digna y sin complicaciones. Y se estaría reduciendo el margen de pobreza en el Perú relacionado a los adultos mayores que tienen 65 años o más. La investigadora se encuentra interesada y motivada con el problema seleccionado porque la hipoteca inversa tiene varias ventajas para el adulto mayor. La regulación de la hipoteca inversa en el Perú es de suma importancia, ya que les permitirá a los adultos mayores contar con un préstamo, el cual les facilitará cubrir sus necesidades.

1.4. Justificación y viabilidad

La presente investigación tiene las siguientes justificaciones:

1.4.1. Justificación teórica:

La doctrina española considera que el importe de la hipoteca inversa del que puede disponer el prestatario se determina en función de la edad y del valor de tasación de la vivienda. Se exige la propiedad de ésta, que ha de ser tasada de manera oficial, y que además sea su residencia habitual. En la doctrina norteamericana se plantean varias modalidades de hipoteca inversa, siendo el Estado quien debe encargarse del seguimiento en la ejecución de las mismas. En Reino Unido existen tres tipos de hipotecas inversas: hipotecas de sólo intereses, planes de revalorización compartida y préstamos de intereses capitalizados (único existente en la práctica).

La hipoteca inversa ya está siendo acogida y aplicada en varios países del mundo. Por lo que, en el presente trabajo de investigación se analizó el tratamiento jurídico que tiene la hipoteca inversa en el ordenamiento jurídico comparado; para luego fundamentar la necesidad de la incorporación al Código Civil Peruano la hipoteca inversa y sus consecuencias jurídicas, conforme se viene postulando en la doctrina, acogiendo tanto el seguro contra patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas.

1.4.2. Justificación práctica:

La presente investigación busca determinar si el Código Civil Peruano debe incorporar la hipoteca inversa y sus consecuencias jurídicas acogiendo el seguro contra patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas. Para que así se logre disminuir las necesidades del adulto mayor y le permita tener una vida digna los últimos años de su vida.

1.4.3. Justificación legal:

Tenemos a:

- La Constitución Política del Perú de 1993.
- El Código Civil Peruano.
- Las Leyes sobre seguro.
- La Ley Universitaria N° 30220.
- El Estatuto de la Universidad Nacional “Santiago Antúnez de Mayolo”- UNASAM.
- El Reglamento General de la Universidad Nacional “Santiago Antúnez de Mayolo”- UNASAM.
- El Reglamento de Grados y Títulos de la FDCCPP-UNASAM.

1.4.4. Justificación metodológica:

En la presente investigación se realizó una investigación jurídica dogmática.

Se utilizaron específicamente los siguientes métodos:

El método hermenéutico y el método dogmático.

1.4.5. Justificación técnica:

Conforme al avance de los seguros comprendidos en la hipoteca inversa, el legislador peruano debe considerar los pasos efectuados en el Derecho Comparado y así desarrollar los derechos que en materia de pensiones tiene las personas adultas mayores en nuestro país, por lo que la implementación en nuestra legislación de la hipoteca inversa redundará en la seguridad jurídica y en el aumento de posibilidades para mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos peruanos.

1.4.6. Viabilidad

- **Económica:** La presente investigación fue autofinanciada.
- **Temporal:** La investigadora contó con toda la disponibilidad necesaria para investigar el tema planteado.
- **Bibliográfica:** Se revisaron libros virtuales de la materia.
- **Social:** Se tuvo contacto con especialistas en la materia que ayudaron a esclarecer el tema y nos dieron mayores luces.
- **Metodológica:** Se contó con la presencia de una asesora.

1.5. Formulación de objetivos

1.5.1. Objetivo general:

- Fundamentar la necesidad de la incorporación al Código Civil Peruano la hipoteca inversa y sus consecuencias jurídicas, acogiendo el seguro contra patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas.

1.5.2. Objetivos específicos:

- Explicar las consecuencias jurídicas que generaría la incorporación de la hipoteca inversa acogiendo el seguro contra patrimonio negativo al Código Civil Peruano.
- Establecer que consecuencias jurídicas generaría la incorporación de la hipoteca inversa acogiendo el seguro de rentas diferidas en nuestro Código Civil Peruano.
- Analizar el tratamiento jurídico que tiene la hipoteca inversa en el ordenamiento jurídico comparado.

1.6. Formulación de hipótesis

▪ Hipótesis General:

Es necesario que la hipoteca inversa y sus consecuencias jurídicas sea incorporada al Código Civil Peruano acogiendo el seguro contra patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas, debido a que actualmente existen muchos adultos mayores que cuentan con pensiones bajas, y en algunos casos no cuentan con ningún tipo de pensión para lograr satisfacer todas sus necesidades.

▪ **Hipótesis específicas:**

1.- La hipoteca inversa al acoger el seguro contra patrimonio negativo permite que la institución financiera pueda hacer el cobro de su dinero de manera efectiva.

2.- La hipoteca inversa al acoger el seguro de rentas diferidas garantiza al adulto mayor un ingreso digno hasta su muerte.

3.- En la legislación comparada la hipoteca inversa tiene acogida debido a las diferentes ventajas que esta figura jurídica brinda al adulto mayor.

1.7. Variables

1.7.1. Variable Independiente:

Incorporación de la hipoteca inversa.

1.7.2. Variable Dependiente:

Seguro contra patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas.

1.8. Metodología de la investigación

1.8.1. Tipo y diseño de investigación

1.8.1.1. Tipo de Investigación:

La investigación es de tipo **dogmático-normativo**¹, ya que se evaluó las estructuras del Derecho. Es decir, se visualizó si se debe incorporar la hipoteca inversa y sus consecuencias jurídicas,

¹ HERNÁNDEZ MEDINA, A. y otros. *Metodología de la investigación científica*. Buenos Aires Editorial Mc Graw Hill, 1991, p.85.

acogiendo el seguro contra patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas al Código Civil Peruano, a efectos de otorgarle al adulto mayor calidad de vida. El objeto de este tipo de investigación jurídica queda reducido, por tanto, a las fuentes formales, que son las únicas dotadas de eficacia para resolver las interrogantes que se plantean en la investigación.

1.8.1.2. Tipo de diseño:

En el trabajo se realizó una investigación **no experimental**², ya que la investigadora no ha intervenido en la manipulación de la variable independiente.

1.8.1.3. Diseño General:

En la investigación se empleó el diseño **Transaccional o Transversal**³, cuya finalidad fue recolectar datos del hecho jurídico en un solo momento o en un tiempo único y analizarlos para obtener el resultado.

1.8.1.4. Diseño Específico:

Se hizo uso de un diseño específico denominado **descriptivo-explicativo**⁴. Mediante el cual se logró señalar las características y propiedades de la hipoteca inversa y sus consecuencias jurídicas, acogiendo el seguro contra patrimonio negativo y el

² FERMAN. G.S. y LEVIN, J. *Investigación en ciencias sociales*. México, Editorial LIMUSA. Primera edición en español, 1979, p.77.

³ BEAR RIVERO, Daniel Salomón. *Metodología de la investigación*, Editorial SHALOM, 2008, p.39.

⁴ BEAR RIVERO, Daniel Salomón. *Ibidem*, p.48.

seguro de rentas diferidas. Además de describir el fenómeno se buscó la explicación del comportamiento de las variables independientes y dependientes.

1.8.2. Métodos de investigación

En el presente trabajo se realizó una investigación jurídica.

Se utilizaron específicamente los siguientes métodos:

- **El método dogmático:** Consiste en recoger los planteamientos de los juristas sobre determinada materia del Derecho. Y tiene como finalidad mejorar los aportes de los juristas, estudiar las instituciones del Derecho con el objetivo de realizar construcciones estructuradas y proponerlas para su revisión y posterior aplicación.

- **El método hermenéutico:** Consiste en interpretar correctamente las instituciones jurídicas. Permite la descripción de los hechos que tienen lugar en la vida del ser humano en su conjunto, con especial consideración de las estructuras sociales y la conducta de los sujetos, así como las interpretaciones que ellos realizan de la realidad jurídica y sus significados.

1.8.3. Plan de recolección de la información

1.8.3.1. Instrumentos de recolección de la información

En la investigación se empleó las siguientes técnicas e instrumentos:

-TÉCNICAS:

- ❖ Documentales – Fichaje

- ❖ Análisis de Contenido

-INSTRUMENTOS:

- ❖ Fichas Bibliográficas
- ❖ Fichas de Resumen
- ❖ Fichas Textuales
- ❖ Fichas de Análisis de Contenido

1.8.4. Plan de procesamiento y análisis de la información

Para obtener información se empleó un enfoque cualitativo lo que permitió recoger opiniones y valoraciones de varios autores sobre el problema. Es por esta razón que la investigación no ha perseguido la generalización estadística sino la aprehensión de particularidades y significados aportados en la doctrina y en el derecho comparado.

- **Análisis de contenido:**

Cuyos pasos a seguir fueron:

1. Selección de la comunicación que fue estudiada.
2. Selección de las categorías que se utilizó.
3. Selección de las unidades de análisis.
4. Selección del sistema de recuento o de medida.

- **Criterios:**

Los criterios que se han seguido en el presente proceso de investigación han sido los siguientes:

1. Identificación del lugar donde se buscó la información.
2. Identificación y registro de las fuentes de información.

3. Recojo de información de la información en función a los objetivos de investigación, empleando técnicas e instrumentos de investigación pertinentes.
4. Sistematización de la información.
5. Análisis y evaluación de la información.

1.8.5. Técnica de la validación de la hipótesis:

En el trabajo se realizó una investigación dogmática por lo que para la validación de la hipótesis se hizo uso de la argumentación jurídica. La que consiste en el medio con el cual se sustenta el Derecho.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

ÁMBITO LOCAL: Realizando la búsqueda física en la biblioteca de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional “Santiago Antúnez de Mayolo” y en otras universidades de la región como la Universidad Privada “San Pedro”, la Universidad Privada “Los Ángeles de Chimbote” y la Universidad Privada “César Vallejo”; no se ha encontrado ninguna tesis que tenga relación con el tema de la presente investigación.

ÁMBITO NACIONAL: Revisando la biblioteca virtual de las principales universidades del Perú como la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, la Universidad Nacional Federico Villareal y la Pontificia Universidad Católica del Perú; tampoco se ha encontrado trabajos que tengan relación con el problema planteado.

ÁMBITO INTERNACIONAL: Realizando la búsqueda virtual en el ámbito internacional se ha encontrado los trabajos de investigación de:

- ✓ Jenny Teresa Lumbi Sequeira y Andrea González Paniagua de la Universidad de Costa Rica, han realizado su tesis titulado “La hipoteca inversa: criterios para su regulación en Costa Rica”, en el año 2009.

En su tesis señalan que en latinoamericana es poca la población adulta mayor que se asegura el futuro por medio del Régimen de Invalidez y Muerte o alguno de los Regímenes Complementarios. Llegan a estas edades con una pensión muy baja o sin ella y tienen que pasar a formar parte de la fuerza laboral con la desventaja de no ser consideradas personas aptas para ciertos trabajos.

- ✓ María Jesús Orts Santos de la Universidad de Salamanca, ha realizado su tesis que lleva por título “Hipoteca inversa”, en el año 2012.

En su tesis considera que se ha establecido la absoluta libertad del deudor en la forma de disponer de su crédito. Asimismo, señala que uno de los puntos débiles de esta hipoteca sea la posibilidad de que, tras una renta temporal, la persona mayor haya superado la edad inicialmente calculada, de forma que, en el momento de mayor dependencia, se pueda encontrar sin recursos. Es posible que fuera necesario establecer como obligatorio un seguro de supervivencia que aumentase las garantías económicas para los mayores en estos casos, puesto que puede convertirse en un serio inconveniente de esta figura.

2.2. Bases teóricas

En el presente trabajo para comprender mejor el objeto de estudio es necesario partir de las bases teóricas. Por ello se desarrollará en este punto algunos aspectos de la hipoteca inversa, los seguros contra patrimonio negativo y los seguros de rentas diferidas. Asimismo se desarrollará la situación de la hipoteca inversa en el Perú y en la legislación comparada.

2.2.1. La Hipoteca inversa

La hipoteca inversa es un nuevo producto financiero. Su nombre procede de *reverse mortgage* “Hipoteca opuesta”, de ahí que a veces se le conozca como hipoteca reversa. Es una especie de hipoteca al revés: tú hipotecas tu inmueble y vas recibiendo dinero a cambio, que puede ser de forma periódica o de una sola vez.⁵

La hipoteca inversa es un crédito con garantía hipotecaria, es decir, un negocio por el cual una persona recibe una renta determinada por diversos factores y al fallecimiento del propietario los herederos harán frente al pago del préstamo o la entidad procederá a ejecutar la garantía.⁶

La hipoteca inversa es esencialmente un préstamo hipotecario sobre la propiedad de un inmueble, libre de cargas y en el que se garantiza que

⁵ BERROCAL LANZAROT, Ana Isabel. “*Hipoteca inversa y otras figuras afines*”, Conferencia pronunciada el 28 de Febrero del 2008, en la Academia Sevilla del Notariado, disponible en: Id. vlex:VLEX-2129496 97, <http://goo.gl/dP5S31>, p. 15. (fecha de acceso 14/11/2016).

⁶ GONZALES, Hernán. “*Hipoteca inversa y figuras afines*”, Portal Mayores, N°49, 2006, disponible en: <http://goo.gl/PhE2wK> (fecha de acceso 14/11/2016).

las cantidades prestadas no se van a cobrar hasta después del fallecimiento del propietario del inmueble.⁷

El capital prestado puede ser dispuesto de tres formas diferentes: una sola suma de dinero, una línea de crédito o mediante pagos periódicos durante un periodo limitado de tiempo o durante toda la vida. El capital prestado depende de la edad del prestatario, de los tipos de interés y de las predicciones sobre los precios de la vivienda.⁸

La hipoteca revertida es un producto hipotecario que permite a las personas obtener liquidez sobre la base de propiedades inmobiliarias. A diferencia de una hipoteca convencional, una hipoteca revertida proporciona una suma global o pagos periódicos al propietario, usualmente personas en edad de retiro. Por ello, en algunos países se ha considerado a la hipoteca inversa como una herramienta para aliviar la carga fiscal de los sistemas de pensiones estatales.⁹

En una hipoteca revertida típica, una institución financiera brinda un crédito respaldado por un inmueble a una persona, el crédito no tiene que ser pagado mientras el propietario ocupe la vivienda. El inmueble

⁷ MARTÍNEZ MAROTO, Antonio. *Hipoteca inversa*. Madrid, Editorial Juaneda, 2012, p.5.

⁸ SÁNCHEZ, I., LÓPEZ, S. y QUIROGA, R. “*Diseño de hipotecas inversas en el mercado español*”. Instituto de Mayores y Servicios Sociales. Proyecto 205/05, 2007, p. 17.

⁹ CONCHA ZEGARRA, Mauricio y LLADÓ MARQUÉZ, Jorge. “*La hipoteca revertida: una propuesta para mejorar el acceso a las pensiones en el mercado peruano*”, en Revista Moneda, N°154-mayo del 2013, emitida por el Banco de Reserva del Perú, disponible en: <http://goo.gl/uZN7ng>, p. 25 (fecha de acceso 15/11/2016).

garantiza el reembolso del crédito, por lo que no se requiere la evaluación de la capacidad de pago de la persona, pues dicho pago se realizará con la venta del inmueble. De esta forma, una persona que no está interesada en dejar su propiedad como herencia, puede recibir un flujo de dinero (una renta) mientras utiliza su vivienda hasta que fallezca. Además, en el caso del fallecimiento del cliente y su cónyuge, los herederos tienen la opción de conservar la vivienda si cancelan el crédito.¹⁰

En el Perú, muchos afiliados al Sistema Nacional de Pensiones, pese a haber realizado aportaciones, podrían no recibir una pensión de jubilación si no cumplieran con los requisitos necesarios para acceder a una (como el número mínimo de años de aporte). En estos casos, la hipoteca inversa podría permitir que estas personas puedan acceder a una renta periódica (o anualidad) que sustituye a la pensión o que complementa la pensión recibida y así mejoren su calidad de vida, utilizando el valor de la vivienda sin tener que abandonarla. Sin embargo, su uso requeriría una regulación adecuada que evite abusos contractuales por parte de las instituciones financieras y que las personas estén informadas sobre las responsabilidades que conlleva solicitar la hipoteca inversa.¹¹

¹⁰ SÁNCHEZ, I., LÓPEZ, S. y QUIROGA, R. Ob. Cit. p.74.

¹¹ CONCHA ZEGARRA, Mauricio, y LLADÒ MARQUÈZ, Jorge. Ob. Cit. p.25.

2.2.1.1. La Naturaleza de la prestación

Recordemos que la hipoteca es accesoria, lo principal es el contrato de disposición de dinero por el cual se adquiere una obligación, que estará garantizada por la hipoteca. En esta línea, lo principal viene a estar constituido por la prestación que se realiza a favor del constituyente. En la hipoteca inversa por lo general se pueden presentar dos supuestos: que la prestación dineraria constituya un préstamo o un crédito¹².

En primero de los casos (préstamo), dada su naturaleza real, para la perfección se exige la entrega de la suma prestada y de él nacen únicamente obligaciones unilaterales del prestatario.¹³ Esto podría no ser conveniente para el beneficiario, al solo tener la opción de recibir de una sola vez el capital con el posterior devengo de intereses cuando la propia finalidad de la operación y de la hipoteca inversa, parte de la doble posibilidad que tiene el beneficiario de exigir el pago del capital de una sola vez o en cantidades periódicas.¹⁴

En el segundo de los casos, se trata de un crédito por el cual la

¹² MEDINA CANELO, Harold Juan. “*La hipoteca inversa ¿una figura por venir?*” Actualidad Civil. N°11-Mayo 2015, p.p. 97-98.

¹³ FAUS, Manuel. *Hipoteca Inversa*, en Breviario de Derecho Civil 2: Derechos Reales Especiales (julio 2014), disponible en: Id-vLex: VLEX-455104 [Http://vlex.com/vid/455104](http://vlex.com/vid/455104) (fecha de acceso 17/11/2016).

¹⁴ BERROCAL LANZAROT, Ana Isabel. Ob. Cit. p. 18.

entidad hipotecaria se obliga a poner a disposición del cliente, dentro de límite y por el tiempo pactado, sumas de dinero, a cambio de que este le reintegre la suma entregada, satisfaciendo los intereses y demás sumas pactadas (comisiones, gastos, etc).¹⁵

Esta figura es la que principalmente se emplea para constituir la hipoteca inversa, pues las disposiciones de dinero vienen a darse por cuotas periódicas (generalmente mensuales), hasta alcanzar el total de la suma fijada, que es cubierta por la hipoteca constituida.

Una característica de la prestación, es que debe ser determinada o determinable. Este requisito está determinado en el artículo 1099 del Código Civil Peruano, y es perfectamente aplicable al presente caso, por tratarse de un tipo especial de hipoteca.

Ya se trate de un préstamo o de un crédito. En el primer caso, nos encontramos que la cantidad proporcionada al propietario o beneficiarios, puede estar completamente determinada de antemano; o en segundo de los casos, ante un crédito con

¹⁵ FAUS, Manuel. *Hipoteca Inversa*, en Breviario de Derecho Civil 2: Derechos Reales Especiales (julio 2014), disponible en: Id-vLex: VLEX-455104 <http://vlex.com/vid/455104> (fecha de acceso 17/11/2016).

disposiciones periódicas, en principio existirá una indeterminación relativa (puede fallecer antes de cobrar todo), que podrá ser salvada con la liquidación correspondiente. En todo caso tendrá que fijarse la cantidad máxima de la que responda el inmueble.¹⁶

2.2.1.2. Características

La hipoteca inversa cuenta con características únicas que la diferencian de la hipoteca común. Entre las cuales tenemos como principales las siguientes¹⁷:

- 1) Está dirigida a personas que tengan 65 años.
- 2) El tipo de bien afectado. Solo puede constituirse hipoteca inversa sobre el inmueble que constituya residencia habitual del prestatario.
- 3) La operación principal (la hipoteca siempre es accesoria) está constituida por un préstamo o un crédito de carácter dinerario, que será entregado al beneficiario a su elección, mediante el abono de cuotas periódicas o en una sola armada. Usualmente por la finalidad principal de ese tipo de hipoteca, el desembolso se hace en cuotas periódicas, a manera de mensualidad que recibe el beneficiario del préstamo.

¹⁶ LUQUE JIMÉNEZ, María del Carmen. “Una nueva modalidad de hipoteca: la hipoteca inversa” en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario N° 711, año 2009, p. 230.

¹⁷ MEDINA CANELO, Harold Juan. Ob. Cit. p.p. 92-93.

4) La exigibilidad de la deuda, se da con el fallecimiento del prestatario o del último de sus beneficiarios. Esta es otra de sus características importantes, por lo cual se le llama inversa. Debido a que la deuda es exigible solo a la muerte del deudor, no se tiene que pagar la deuda en vida como en una hipoteca ordinaria. En este caso, no se paga inmediatamente después de obtenido el préstamo (como en la hipoteca ordinaria), sino el pago del préstamo más intereses se hace únicamente tras la muerte del propietario o del último de sus beneficiarios.

2.2.1.3. Elementos

Medina Canelo¹⁸ señala tres tipos de elementos de la hipoteca inversa.

a) Elemento personal: En donde se encuentran:

- **El titular del inmueble:** Usualmente este tipo de hipoteca va dirigido a personas con cierta edad (por lo general 65 años), que son titulares de una vivienda y desean liquidez para afrontar sus últimos años, gozando de una mejor calidad de vida.

Cabe mencionar, que el capital prestado depende principalmente de la edad del prestatario, de los tipos de

¹⁸ MEDINA CANELO, Harold Juan. Ibidem. p.94.

interés y las predicciones sobre el crecimiento de los precios de las viviendas. Es decir, cuanto más joven sea el prestatario menor será el capital concedido, y por tanto, el resultado es que esta clase de préstamos van dirigidos generalmente a personas mayores.¹⁹

Esta característica tiene una consecuencia muy importante. Como expresamos, la hipoteca inversa es diseñada para ejecutarse al momento de la muerte del propietario. Digamos que, desde este punto de vista, podemos señalar que tiene un carácter vitalicio para su ejecución. Por ello, es lógico que el acreedor no desee que el cobro del dinero sea llevado a cabo en un tiempo muy lejano, aun cuando se cobren los intereses correspondientes. Ello trae como consecuencia que el capital concedido pueda variar en función de la edad del prestatario y que sea dirigida a personas de la tercera edad.²⁰

- **El acreedor hipotecario:** Usualmente el acreedor hipotecario, viene a estar constituido por una entidad financiera o adscrita al sector hipotecario. En Francia deberá ser en un establecimiento de crédito o un

¹⁹ TAFFIN, Claude. “*La hipoteca inversa o vitalicia*”, en Boletín Económico de la Federación Hipotecaria Europea (FHE), Hypostat 2004, p.4.

²⁰ MEDINA CANELO, Harold Juan. Ob. Cit. p.94.

establecimiento financiero. Estados Unidos va aún más lejos, ya que la hipoteca inversa, se ve garantizada por la administración pública a través de la Administración Federal de la Vivienda (Federal Housing Administration), organismo que garantiza que las entidades cumplan sus obligaciones²¹.

b) Elemento real

- Tipo de inmueble que afecta

La hipoteca inversa como toda hipoteca afecta bienes inmuebles. Pero en el presente caso, a diferencia de la hipoteca ordinaria, no es posible de afectación cualquier bien del solicitante. Se lleva a cabo, solo tomando como garantía la vivienda habitual del prestatario. La circunstancia de ser vivienda habitual se incluye así, en la propia definición y se considera en la misma esencia de esa figura.²²

La vivienda habitual constituye el inmueble en el cual efectivamente reside y habita el prestatario.

²¹ LUCERO ESEVERRI, Roberto A. “*Acceso al crédito vitalicio por personas con discapacidad*”, en Revista del Instituto de Ciencias Jurídicas de Puebla, Año IV N° 26, p.131.

²² LUQUE JIMÉNEZ, María del Carmen. “*Una nueva modalidad de hipoteca: la hipoteca inversa*” en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario N° 711, año 2009, p. 226.

Podría definirse como “el reducto donde se asienta y desarrolla la persona física, como refugio elemental que sirve a la satisfacción de sus necesidades primarias (descanso, aseo, alimentación, vestido, etc.) y protección de su intimidad (privacidad)”.²³

Es importante la realización de una tasación, para lograr determinar el valor comercial del mismo, de modo que, con este valor, la institución acreedora podrá realizar los cálculos para determinar qué porcentaje del valor del inmueble puede ser prestado o dado en crédito a favor del constituyente de la hipoteca.²⁴

c) Elemento formal

Como toda hipoteca, es menester que para su constitución se otorgue por escritura pública debiéndose además inscribirse en la partida registral del inmueble sobre el cual recaerá la garantía real.²⁵

Recordemos que conforme lo dispuesto por el

²³ BERROCAL LANZAROT, Ana Isabel. Ob. Cit. p. 31.

²⁴ MEDINA CANELO, Harold Juan. Ob. Cit. p.97.

²⁵ MEDINA CANELO, Harold Juan. Ibidem. p.97.

artículo 1098 del Código Civil, la hipoteca se constituye por escritura pública, lo cual constituye un requisito formal *ad solemnitatem*. De modo que si no se ha otorgado la escritura pública (digamos que solo tenemos la minuta), la hipoteca no ha quedado constituida.²⁶

Del mismo modo serían aplicables las reglas generales en cuanto a la obligación asegurada, que debe ser determinada o determinable. Así como que se inscriba en el Registro de propiedad correspondiente, Estas dos últimas condiciones, conforme a nuestro ordenamiento civil, constituyen requisitos de validez de la hipoteca (artículo 1099 del Código Civil)²⁷.

2.2.1.4. Pasos en la elaboración de una hipoteca inversa²⁸.

Las etapas consideradas al momento de realizar una hipoteca inversa son:

1. Originación.
2. Frecuencia de pago.
3. Recuperación del crédito.

²⁶ MEDINA CANELO, Harold Juan. Ibidem. p.97.

²⁷ MEDINA CANELO, Harold Juan. Ibidem. p.97.

²⁸ CONCHA ZEGARRA, Mauricio, y LLADÓ MARQUÈZ, Jorge. Ob. Cit. p.p. 26-27.

En la primera etapa, la institución financiera debe asesorar al cliente sobre las ventajas y desventajas del producto. En la experiencia internacional, este servicio es brindado por el Estado, aunque también podría ser provisto por una empresa no vinculada a la institución originadora.

Posteriormente, se evalúa al cliente para determinar si cumple con los requisitos de edad y propiedad. Luego, la institución financiera determina el préstamo y la renta mensual que le corresponde, dependiendo del valor de la vivienda proporcionado por un tasador. Sobre la base de este monto y del periodo cubierto por la empresa financiera, se contrata un seguro de renta vitalicia a una empresa aseguradora, que cubre al cliente y a su cónyuge, para cubrir eventuales pagos por encima del periodo pactado con la institución financiera.

Para estimar la renta mensual a ser recibida, el procedimiento se inicia conociendo el valor de la tasación de la vivienda y considerando el tiempo estimado que durará la operación. Posteriormente, se proyecta el valor futuro de la vivienda de acuerdo a una tasa de revalorización. El valor calculado se trae al presente descontándolo según la tasa de interés que otorgue la institución originadora del préstamo. Una parte del valor

actual del préstamo se emplea para cubrir los costos de originación y el seguro. El valor restante constituye el efectivo que recibirá el cliente en una frecuencia mensual.

Si el cliente está de acuerdo con la oferta, se realiza el contrato. De esta forma, el cliente en el momento de la originación de la hipoteca reversa transfiere la propiedad de la vivienda a la institución financiera. Al realizarse la hipoteca reversa, la vivienda no formará parte de la herencia que se deje a los familiares, ya que debe venderse para cancelar la deuda.

En la segunda etapa, el cliente y su cónyuge, conservan el derecho a usar la vivienda mientras permanezcan vivos. Durante este periodo, la institución financiera otorga una renta a cambio de la vivienda, a lo largo del plazo pactado. Posteriormente, si se excede de este plazo, los desembolsos son realizados por la empresa aseguradora hasta que el cliente y su cónyuge fallezcan.

En la tercera etapa, con el fallecimiento del cliente y su cónyuge, los hijos tienen la opción de conservar la vivienda.

Para ello, deberán pagar la deuda pendiente con la institución financiera. En caso que los hijos no deseen conservar la vivienda, la institución financiera procede a la venta de la vivienda para recuperar su inversión.

En los casos en que la deuda iguale o supere al valor de la vivienda, los herederos no reciben ningún monto procedente de la venta de la vivienda; de lo contrario, si la deuda es menor y si la hipoteca reversa cuenta con esta cláusula en la operación, podrían recibir la diferencia entre la venta de la vivienda y la deuda.

2.2.1.5. Factores que determinan el monto del crédito.²⁹

El monto del crédito que recibe la persona dependerá principalmente de los siguientes factores:

- El valor de la vivienda.
- La expectativa de apreciación del valor del inmueble.
- La tasa de interés.
- La esperanza de vida del propietario.

De este monto, se deducen los costos de emisión, el pago de deudas pendientes en las que se encuentre involucrada la vivienda y el seguro de la vivienda.

²⁹ CONCHA ZEGARRA, Mauricio y LLADÒ MARQUÈZ, Jorge. Ibidem. p.p. 25-26.

El valor de la vivienda, que depende de características como la ubicación o la calidad de la construcción, se determina a través de un proceso de tasación. Asimismo, mientras mayor sea la expectativa de apreciación del inmueble, mayor será el valor que se le asignará a la vivienda, lo cual tiene una relación directa con los ingresos que podrán ser recibidos producto de la hipoteca inversa.

Con relación a la tasa de interés, mientras menor sea la tasa cobrada por la institución financiera (tasa de descuento) mayor será el préstamo a recibir. Finalmente, el tiempo que el prestatario permanecerá en la vivienda permite determinar los costos asociados al seguro que se debe adquirir en caso los propietarios vivan más de lo estimado por la entidad financiera.

En cuanto a las alternativas para recibir el crédito, los mecanismos utilizados a nivel internacional permiten recibirlo a través de:

- Un solo pago.
- Mensualidades durante un periodo definido.
- Línea de crédito.

- Mensualidades mientras permanezca vivo el beneficiario y su cónyuge.
- Una combinación de las modalidades mencionadas.

Asimismo, la persona que recibe el crédito será responsable de realizar los siguientes pagos:

- ❖ Costos por originar la hipoteca inversa.
- ❖ Tributos relacionados con la vivienda.
- ❖ La prima de seguro para la protección de la vivienda. A su vez, la persona debe ocupar la vivienda, ya que, de permanecer fuera de ella por periodos prologados (el periodo máximo de ausencia de la vivienda se estipula en el contrato) o dejar de realizar los pagos relacionados a los tributos o seguro de la vivienda, la institución financiera puede cancelar la hipoteca inversa.

2.2.1.6. Vencimiento y ejecución de la hipoteca inversa.

La obligación garantizada puede responder a un préstamo o a un crédito. Y la característica principal, es que la deuda solo será ejecutable por el acreedor al fallecimiento del titular o del último beneficiario. En este punto es necesario diferenciar el vencimiento del préstamo o crédito y la exigibilidad del mismo.³⁰

³⁰ MEDINA CANELO, Harold Juan. Ob. Cit. p.98.

Para ilustrar mejor podemos poner algunos ejemplos: en el primero de los casos el solicitante obtiene un préstamo de una cantidad determinada, que se le entrega al momento de celebrar el contrato. Las partes pueden fijar el vencimiento del plazo al día siguiente de celebrado el contrato o estipular un periodo de gracia; momento a partir del cual, pueden comenzar a correr los intereses y demás gastos estipulados. Pero tal deuda no será exigible hasta el momento del fallecimiento del constituyente o del último de sus beneficiarios.³¹

En el segundo de los casos, se obtiene un crédito de una cantidad determinada que será entregado en varias cuotas mensuales, puede que la persona no llegue a cobrar todas las cuotas pactadas antes de su fallecimiento. En tal caso, aunque la deuda no ha vencido (pues no se entregó el total), será exigible (por el fallecimiento) la devolución de lo entregado hasta ese momento. Es decir, el crédito será exigible por la cuantía recibida.³² Lo mencionado no quita que se hayan fijado intereses especiales por cada cuota entregada, así como demás gastos incurridos, todo ello, será exigible tras el fallecimiento³³.

³¹ MEDINA CANELO, Harold Juan. Ibidem. p.99.

³² ANGUITA RIOS, Rosa María. “*la hipoteca inversa y la transformación de los activos inmobiliarios en rentas*”, en Revista El Consultor Inmobiliario N° 83, octubre del 2007, p.12.

³³ MEDINA CANELO, Harold Juan. Ob. Cit. p.99.

Por el contrario, si esta persona no fallece antes de que se cumpla con el abono de todas las cuotas pactadas, hasta el máximo del monto garantizado (es decir, llega a cobrar todo el monto), bien puede vencerse el plazo del contrato (al momento de cobrar el íntegro) y devengarse los intereses, aunque no será exigible el cobro hasta el fallecimiento.³⁴

Desde esta perspectiva, el vencimiento puede o no coincidir con la exigibilidad de la deuda, pero en todo caso el fallecimiento del titular o del último de los beneficiarios, determina dicha exigibilidad.³⁵

De la deuda resultante responderán los herederos, pero solo hasta donde alcance el valor de la vivienda. Al quedar limitada la garantía de la deuda con el valor líquido del bien no es necesario contrastar la solvencia del solicitante con el resto de su patrimonio.³⁶ En tal caso, los herederos podrán pagar el monto de la deuda, manteniendo la propiedad del inmueble, levantando el gravamen; o si nadie se hace cargo de la obligación, la entidad podrá realizar la ejecución de la garantía hipotecaria, conforme las reglas ordinarias contempladas³⁷.

³⁴ MEDINA CANELO, Harold Juan. *Ibidem*. p.99.

³⁵ BERROCAL LANZAROT, Ana Isabel, *Ob. Cit.* p. 49.

³⁶ ANGUITA RÍOS, Rosa María. *Ob. Cit.* p.12.

³⁷ MEDINA CANELO, Harold Juan. *Ob. Cit.* p.99.

Las entidades suelen dar la posibilidad de que los herederos tengan un plazo para decidir si prefieren pagar la deuda o dejar que la institución ejecute la hipoteca, vendiendo el inmueble para cobrar la deuda y si existe un saldo entregarlo a los herederos.³⁸

2.2.1.7. Diferencias de la hipoteca inversa con la hipoteca tradicional.

Si bien tanto la hipoteca inversa como la hipoteca tradicional son especies de hipoteca, tienen ciertas diferencias que las hacen especiales y particulares no solo en función a la finalidad de su obtención, sino también a los demás elementos que las constituyen, entre ellos tenemos³⁹:

1) *El propósito es diferente.* La hipoteca tradicional sirve generalmente para adquirir una vivienda, al cubrir el pago de una parte del precio de venta; la hipoteca inversa, no sirve para adquirir una vivienda, sino para generar un ingreso al titular del inmueble o sus beneficiarios.

2) *En cuanto a las personas que pueden acceder.* La hipoteca tradicional es para cualquier persona, siempre que cumpla con los requisitos ordinarios para su concesión; la hipoteca inversa,

³⁸ LUQUE JIMÉNEZ, María del Carmen. Ob. Cit. p. 232.

³⁹ CONCHA ZEGARRA, Mauricio, y LLADÒ MARQUÈZ, Jorge, citado por Medina Canelo, Harold Juan en: “*La hipoteca inversa ¿una figura por venir?*” Actualidad Civil.Nº11-Mayo 2015, p.p. 93-94.

por su parte, solo es accesible para propietarios de cierta edad.

3) *Respecto a la evaluación previa.* En la hipoteca tradicional se evalúa la capacidad de pago de los prestatarios, el valor de la vivienda, el tiempo del préstamo, etc.; por su parte en la inversa, se evalúa la edad de los prestatarios, calidad de la vivienda, expectativa de vida, etc.

4) *En cuanto al desembolso del dinero.* En la hipoteca tradicional, el desembolso generalmente se realiza en un solo momento, a la contratación o compra de la vivienda para el cual se solicita, y luego el prestatario debe realizar pagos para ir amortizando la deuda hasta su cancelación; en la hipoteca inversa, por el contrario, el prestatario es el que recibe los pagos hasta el importe garantizado, con la finalidad de que a su fallecimiento se proceda al cobro de la deuda más intereses.

5) *Sobre las obligaciones del prestatario.* En la hipoteca tradicional, está obligado a pagar el préstamo más los intereses luego de la obtención del préstamo o crédito, mediante el abono de cuotas mensuales en el tiempo estipulado; en la hipoteca inversa no está obligado de pagar de forma inmediata el préstamo, pero si a pagar los tributos (predial, arbitrios) y demás gastos que corresponden al inmueble; así como a la contratación de un seguro sobre él mismo.

2.2.2. Seguro contra patrimonio negativo

Como la exigibilidad del pago se realiza una vez fallecido el titular o el último de sus beneficiarios, es posible que el valor del inmueble sea menor al préstamo más los intereses. Ello se denomina “patrimonio negativo”⁴⁰.

En el caso de que el titular o el beneficiario vivan más de lo calculado y los intereses generados sean mayores al valor del inmueble. Si a esto se suma las posibles fluctuaciones del mercado inmobiliario, no es baja la posibilidad de que genere un patrimonio negativo⁴¹.

Los principales factores de riesgos asociados a la hipoteca revertida son: 1) la longevidad del prestatario, 2) la tasa de interés que se cobra por el préstamo y 3) el valor de la propiedad. Los tres factores de riesgo mencionados podrían originar una situación denominada patrimonio negativo, en la cual el valor de la deuda excede el valor de la vivienda⁴².

- 1) **El riesgo de longevidad:** Es el riesgo que una persona se mantenga con vida más tiempo de lo esperado. Esta situación implica que no se podrá recuperar la vivienda hasta que el

⁴⁰ MEDINA CANELO, Harold Juan. Ob. Cit. p.100.

⁴¹ MEDINA CANELO, Harold Juan. Ibidem. p.100.

⁴² CONCHA ZEGARRA, Mauricio y LLADÓ MARQUÈZ, Jorge. Ob. Cit. p. 26.

propietario la desocupe. Este riesgo es mitigado por las instituciones financieras a través de la adquisición de un seguro de renta vitalicia con una empresa aseguradora; de esta forma, la institución financiera se asegura de realizar los desembolsos mensuales mientras dure el tiempo pactado al inicio de la operación de la hipoteca revertida. Si el individuo vive más tiempo, las rentas son pagadas por la aseguradora.

- 2) **El riesgo de tasa de interés:** Es el riesgo que involucra un incremento en la tasa de interés del mercado. Si esto sucediera, la vivienda debería ser descontada a una tasa de interés más elevada lo cual disminuiría el valor inicial de la vivienda y, por ende, el valor del préstamo que se debió recibir.
- 3) **El riesgo de cambios en el valor de la vivienda:** Se presenta cuando la apreciación de la vivienda en el tiempo es menor a la esperada o cuando el valor del inmueble comienza a disminuir. La apreciación de la vivienda difiere de acuerdo a la localización y la calidad de la misma (por ejemplo, los materiales de construcción utilizados, la calidad de los acabados, entre otros). Para la institución financiera que otorga la hipoteca revertida, el riesgo de valor de la vivienda se puede diversificar, ya que las viviendas se encontrarían en diferentes zonas geográficas.

2.2.3. Seguro de rentas diferidas (seguro de vida)

En el concreto período de pago de rentas cobra gran relevancia el denominado seguro de rentas diferidas (seguro de vida), de suscripción no obligatoria aunque sí muy recomendable, contratado a través de la entidad crediticia con la que se formaliza la hipoteca inversa⁴³.

Este seguro, de prima única, conlleva, de continuar con vida el asegurado al momento de alcanzar el límite máximo de disposición de rentas según la tasación de la vivienda realizada previamente, el abono de rentas al término del período de diferimiento por la misma cuantía que las disposiciones periódicas realizadas en dicho período. Pero si no se suscribe este seguro, en el momento de finalización del período de diferimiento, el mayor o dependiente dejará de percibir cualquier tipo de renta hasta su fallecimiento. Igualmente, si el asegurado fallece durante el período de pago de rentas, los beneficiarios no percibirán ningún tipo de prestación por fallecimiento, y tendrá lugar la extinción del contrato de seguro⁴⁴.

En definitiva, la suscripción del seguro de rentas diferidas presenta una importante ventaja, que no es otra que la de garantizar al titular

⁴³ PACHECO JIMENEZ, Nieves. *“La hipoteca inversa: ventajas e inconvenientes para los consumidores”*. disponible en: www.uclm.es/cesco, 2007, p.5.

⁴⁴ PACHECO JIMENEZ, Nieves. *Ibidem*. p. 6.

de esta pensión hipotecaria el cobro de por vida de una renta, independientemente de que haya superado el plazo establecido en la hipoteca. No obstante, también existe un notable inconveniente: el precio añadido por la contratación del citado seguro, donde la prima viene dada por la conjunción de factores tales como la edad, el sexo y la esperanza de vida, que puede alcanzar hasta el 6% del valor de tasación del piso. A ello hay que añadir que el cobro de las rentas vitalicias tiene el tratamiento de Rendimiento del Capital Mobiliario, sujeto a exenciones calculadas atendiendo a la edad del titular, integrándose a la Base Imponible del ahorro⁴⁵.

2.2.4. La situación de la hipoteca inversa en el Perú.

La hipoteca inversa es una institución jurídica que aún no ha sido regulada por el Estado Peruano. Pero es conveniente precisar que existen dos Proyectos de Ley, que han sido presentados por el Grupo Parlamentario Fuerza Popular al Congreso de la República, con el título “Ley que crea la hipoteca inversa”. Estas son el Proyecto de Ley N° 04058-2014-CR y el Proyecto de Ley N° 00570-2016-CR.

Revisando los dos Proyectos de Ley se aprecia que no se hacen mención en ninguno de los Proyectos acerca de los seguros contra patrimonio negativo y de los seguros de rentas diferidas.

⁴⁵ PACHECO JIMENEZ, Nieves. Ibidem. p. 6.

Razón por la cual, este trabajo busca fundamentar la necesidad de la incorporación al Código Civil Peruano la hipoteca inversa y sus consecuencias jurídicas, acogiendo el seguro contra patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas, las cuales se deben contratar al momento de celebrar la hipoteca inversa.

2.2.5. Tratamiento normativo de la hipoteca inversa en el ordenamiento jurídico comparado.

La hipoteca inversa ha sido regulada por muchas legislaciones extranjeras desde tiempos ya muy remotos. A continuación mencionaré a algunos países que han incorporado en su ordenamiento jurídico a esta importante figura.

2.2.5.1. Reino Unido:

Las hipotecas inversas existen en Reino Unido desde 1965. Su contratación ha sido testigo de un crecimiento continuado durante los últimos años. El funcionamiento consiste en que la entidad financiera da un préstamo que abona mediante un único pago o una renta periódica cuyo importe depende de la edad del cliente, aplicando normalmente un tipo de interés fijo, o sujeto a un límite⁴⁶.

El préstamo no se amortiza hasta que fallecen ambos

⁴⁶ REYES ARZATE, B. “*Hipoteca Inversa sobre el valor del terreno de la Ciudad de México*”. Trabajo presentado para el XVII Premio de Investigación sobre Seguros y Fianzas, 2010. p.7.

cónyuges y casi la totalidad de las entidades de crédito garantiza el riesgo de patrimonio no negativo (que las obligaciones adquiridas no superen el valor de la vivienda)⁴⁷. Estos préstamos suelen tener importantes penalizaciones de cancelación anticipada ya que están asociados a financiaciones a largo plazo⁴⁸.

En el Reino Unido existen tres tipos de hipotecas inversas: hipotecas de sólo intereses, planes de revalorización compartida y préstamos de intereses capitalizados (único existente en la práctica). La edad mínima para obtener una hipoteca inversa es 55-60 años. Se exige ser propietario de la vivienda, que tiene que tener un valor mínimo⁴⁹.

- *Hipotecas de sólo intereses:* Eran hipotecas tradicionales no amortizables en las que se abonaban intereses de forma periódica. Para ello, se reinvertía parte del préstamo en productos financieros considerados generadores de ingresos semejantes. Estos productos dejaron de ser interesantes cuando perdieron sus ventajas fiscales y parece que han desaparecido.

⁴⁷ SÁNCHEZ ÁLVAREZ, I., LÓPEZ ARES, S. y QUIROGA GARCÍA, R. Ob. Cit. p.8.

⁴⁸ TAFFIN, Claude. Ob. Cit. p.5.

⁴⁹ TAFFIN, Claude. Ibidem. p.6.

- ***Planes de revalorización compartida:*** Eran préstamos sin intereses, de modo que las entidades crediticias lograban beneficios apropiándose de una parte de la revalorización del inmueble, pero este producto se extinguió debido a la escasez de productos financieros destinados a cubrir el riesgo de precios.

- ***Préstamos de intereses capitalizados:*** La entidad crediticia concede un préstamo que abona en uno o más plazos o como renta periódica. Su importe aumenta con la edad, y el tipo de interés es fijo o está sujeto a un límite. No hay obligación de pagar intereses durante la vida del préstamo, los cuales se capitalizan de forma anual.

La gran mayoría de instituciones financiadoras se comprometen a dar información transparente, asistir al prestatario de manera independiente en todas las operaciones, y que la deuda acumulada por la persona no supere nunca el valor del inmueble. Los herederos tienen la opción de vender el bien y quedarse con su valor residual o devolver el préstamo y conservar el inmueble. Hay penalizaciones por amortización anticipada como medida disuasoria. En Reino Unido, se formalizaron 124.842 nuevos préstamos en el primer trimestre de 2007.

2.2.5.2. Estados Unidos:

Este producto comenzó en EE.UU en el año 1989 con un programa piloto de 2.500 hipotecas inversas. En los primeros años, el crecimiento fue lento, pero a partir de 2002 comenzó a crecer de forma más importante debido a la coyuntura de unos tipos de interés favorables y al aumento del precio de la vivienda hasta alcanzar un máximo cercano a las 120.000 hipotecas inversas en 2009⁵⁰.

Existen diferentes modalidades y sus diferencias radican en la forma en que se toma el préstamo, dónde se ofrece, su precio y por quién se ofrece⁵¹:

- Hipotecas para uso único: Se ofrecen y son respaldadas por parte de algunos gobiernos estatales y locales, por lo que tienen una baja disponibilidad. Su coste de adquisición y administración son bajos. No se exige la compra de seguros contra daños y sus tipos de interés aplicados son menores, fijando una tasa invariable o un interés simple.

Pero los recursos de estas hipotecas sólo pueden usarse para un sólo fin, como por ejemplo reparar la vivienda o pagar los impuestos de ésta. Se entrega un único monto y no se

⁵⁰ SÁNCHEZ ÁLVAREZ, I., LÓPEZ ARES, S. y QUIROGA GARCÍA, R. Ob. Cit. p.9.

⁵¹ REYES ARZATE, B. Ob. Cit. p.10.

pagan intereses siempre y cuando el propietario viva en esa vivienda. Se recomienda combinar las hipotecas inversas para uso único con alguna otra, como una hipoteca normal sobre la propiedad.

- ***Hipotecas sobre propiedad:*** Son las llamadas hipotecas inversas “Jumbo” y son las que ofrecen una mayor cuantía de préstamo para el cliente, pero suelen ser las más caras. Se ofrecen en cualquier institución financiera privada que esté autorizada por la Administración Federal de Vivienda y el Gobierno las respalda abonando el préstamo en caso de impago. Para acceder a ellas se ha de ser propietario de viviendas sin deudas y el valor del bien a hipotecar tendrá que ser elevado.

-***Hipotecas con aseguramiento federal:*** Son las únicas hipotecas con respaldo del gobierno federal de EE.UU a través de la Administración Federal de Vivienda (FHA) y es ofrecida en todo el territorio. Su cuantía depende del valor de la propiedad y de la edad del propietario. Para tener acceso a ella se exige al dueño tener residencia permanente en ese edificio, que no puede ser prefabricado y que debe contar con 1 - 4 habitaciones. Los recursos pueden utilizarse libremente a través de una suma de dinero única, y/o pagos mensuales durante un plazo determinado o de forma

vitalicia. El préstamo se devolverá cuando el dueño fallezca o venda la vivienda, al igual que otras hipotecas, pero también se establecen otras posibilidades que conlleven la devolución, por ejemplo: si no se hacen las reparaciones pertinentes en la vivienda y se deja por tanto que esta se deteriore, el cambio de residencia, si el dueño no puede vivir en su residencia durante 1 año seguido por causas mentales o físicas, o si no se pagan los impuestos o seguro frente a daños. Los costes son más elevados que en otras modalidades de hipotecas. Cuando la hipoteca vence, el prestatario o los herederos tienen la opción de refinanciar la casa y quedársela, o bien vender la casa y quedarse con el dinero del patrimonio remanente, o bien entregar la casa al prestamista. Este tipo de hipotecas las ofrecen los bancos y compañías hipotecarias.

La mayor parte de las hipotecas inversas se hacen con la opción de línea de crédito. El hecho de que haya préstamos federales ha permitido que este tipo de productos superen su mala reputación y su elevado coste⁵².

⁵² TAFFIN, Claude. Ob. Cit. p.8.

Las hipotecas HECM ofrecen amplia protección al propietario de la vivienda (no puede ser forzado a vender la casa para pagar la hipoteca) y al prestamista (el gobierno federal garantiza la hipoteca gracias al seguro obligatorio de la operación.)⁵³.

Los requisitos para acceder a una hipoteca inversa HECM son tener al menos 62 años y que la casa sea su residencia habitual. Existe una obligación de que el solicitante reciba asesoramiento independiente. Además la cuantía del préstamo es una proporción fijada en función de la edad del prestatario y el valor estimado del inmueble, con una cifra máxima local en cada condado.

2.2.5.3. España:

La entrada de la hipoteca inversa en el mercado español vino promovida por entidades financieras que se inspiraron en las de Reino Unido o EE.UU⁵⁴. Las hipotecas inversas se empezaron a comercializar en España en 2006. España cuenta con diferentes tipos de hipotecas inversas y aunque todas tienen un diseño similar, no se desarrolla una estructura de aseguramiento estatal como la de EE.UU.

⁵³ SÁNCHEZ ÁLVAREZ, I., LÓPEZ ARES, S. y QUIROGA GARCÍA, R. Ob. Cit. p.11.

⁵⁴ MARTÍNEZ MAROTO, Antonio. Ob. Cit. p.7.

La hipoteca inversa se diseña por iniciativa privada de los bancos, motivada por el incremento de la población de la tercera edad. Las hipotecas inversas han cobrado cierta importancia debido a las reformas que comenzaron a realizarse desde hace varios años en este campo, no obstante han sido un tema de mucha controversia antiguamente debido a que los herederos del prestatario no podían quedarse con la vivienda o recuperarla dado su elevada deuda con la institución prestamista. Para solventar este problema con los herederos, se decide solicitar su autorización, para que cuando el dueño del inmueble muera, los herederos puedan decidir si quedarse con la casa y la deuda contraída, o bien vender el piso para cubrir la deuda y quedarse con el dinero sobrante⁵⁵.

La edad mínima requerida para la concesión de la hipoteca suele ser 70 años⁵⁶. El importe del que puede disponer el prestatario se determina en función de la edad y del valor

⁵⁵ REYES ARZATE, B. Ob. Cit. p.12.

⁵⁶ SÁNCHEZ ÁLVAREZ, I., LÓPEZ ARES, S. y QUIROGA GARCÍA, R. Ob. Cit. p.14.

de tasación de la vivienda. Se exige la propiedad de ésta, que ha de ser tasada de manera oficial, y que además sea su residencia habitual.

No suele establecerse un valor mínimo para la casa y en la escritura de constitución de la hipoteca se da la posibilidad de alquilarla o de cambiar de residencia (si se tiene que ir a una residencia de ancianos, por ejemplo). La deuda sólo será exigible y la garantía ejecutable cuando muera el prestatario, momento en que la deuda acumulada en la hipoteca inversa puede ser liquidada por los herederos abonando la deuda.

En España existe una importante tradición de la herencia, lo que hace que este producto tenga un desarrollo más difícil, a pesar de que la mayor parte de las personas mayores de 65 años sean propietarias de sus viviendas, debido a que como la garantía hipotecaria se agota, menos bienes están disponibles para dejar a los herederos.

2.3. Definición de términos

- ✓ **Hipoteca inversa:** Préstamo no reembolsable, otorgado hasta que el propietario fallezca, teniendo como garantía la propiedad.⁵⁷
- ✓ **Deudor hipotecario:** Persona solicitante del crédito hipotecario.⁵⁸
- ✓ **Acreeedor:** Entidad autorizada otorgante del crédito hipotecario.⁵⁹
- ✓ **Beneficiario:** Familiar dependiente de la persona solicitante del crédito hipotecario.⁶⁰
- ✓ **Crédito:** Monto de dinero otorgado por el acreedor en virtud de la hipoteca.⁶¹

⁵⁷ Disponible en: <http://diccionario juridico.com/2017-hipotecas/> (fecha de acceso 22/11/2016).

⁵⁸ Disponible en: <http://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/10247-que-es-renta-vitalicia-y-que-hipoteca-inversa/> (fecha de acceso 23/11/2016).

⁵⁹ Disponible en: <http://lahipotecainversa.es/que-es-una-hipoteca-inversa/> (fecha de acceso 23/11/2016).

⁶⁰ Disponible en: <http://diccionario juridico.com/2017-hipotecas/> (fecha de acceso 24/11/2016).

⁶¹ Disponible en: <http://lahipotecainversa.es/que-es-una-hipoteca-inversa/.diccionariojurídico.es/> (fecha de acceso 25/11/2016).

CAPÍTULO III

RESULTADOS Y DISCUSIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Resultados doctrinarios

Existen varios autores que se han encargado de estudiar a la figura jurídica de la hipoteca inversa. Por una parte hay autores que sostienen que la hipoteca inversa se da cuando hipotecas tu bien inmueble y a cambio vas recibiendo una determinada suma de dinero, que puede ser de forma periódica o de una sola vez. También cabe mencionar que hay autores que consideran que la hipoteca inversa viene a ser un crédito con garantía hipotecaria y después del fallecimiento del propietario los herederos tienen la opción de pagar el préstamo o dejar que la entidad financiera proceda a ejecutar la garantía. Por otra parte hay autores que señalan que el capital prestado puede ser dispuesto de tres formas diferentes:- Una sola suma de dinero. -Una línea de crédito. – Mediante pagos periódicos durante un periodo limitado de tiempo o durante toda la vida.

Consideramos que los adultos mayores que están interesados en celebrar la hipoteca inversa deben optar por recibir pagos periódicos durante toda la vida, y para ello deben contratar el seguro de rentas diferidas. Porque lo que en verdad debe interesar es el otorgamiento al adulto mayor de un ingreso fijo

hasta su muerte.

Asimismo cabe señalar que algunos herederos del adulto mayor no siempre estarán de acuerdo con la celebración de la hipoteca inversa porque es posible que vea su herencia disminuida. En esta situación lo que realmente debe primar debe ser el interés en sí del adulto mayor y por ende se debe respetar su voluntad. Ya que los herederos solo tienen meras expectativas sobre los bienes del causante mientras éste se encuentra en vida.

La hipoteca inversa debe ser incorporada al Código Civil Peruano acogiendo el seguro contra patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas, porque esta figura jurídica tiene muchas ventajas que otorgarle al adulto mayor, como son:

- El adulto mayor conserva la posesión y la propiedad, logrando seguir viviendo en su bien inmueble, e incluso transmitirla por herencia (aunque con cargas).
- La seguridad económica que otorga al que la suscribe, conector de que va a percibir una cuantía mensual durante toda su vida (siempre que haya contratado el seguro de rentas diferidas).
- Su sentido práctico, ya que al convertir en líquido el patrimonio inmovilizado hasta entonces en su vivienda, permite al adulto mayor costear sus gastos con sus propios ahorros de manera acorde a sus necesidades económicas reales.
- Su mejor tratamiento fiscal; es menos gravosa que otras operaciones afines

ya que la renta que percibe el adulto mayor no tributa.

3.2. Resultados jurisprudenciales

La sentencia JPI N° 44 de Madrid nùm. 395/2016, de 28 de octubre trata sobre la nulidad de una hipoteca inversa y del seguro vinculado de rentas diferidas. A continuación pasaré a explicar el caso concreto.

La sentencia mencionada líneas arriba se basa en el caso de un anciano de 85 años con carcicoma de pulmón y síndrome paraneoplásico. Este adulto mayor en la fase muy avanzada de su enfermedad firmó en enero de 2013 con BBVA una hipoteca inversa sobre su vivienda en propiedad que estaba tasada en 1.094.622 euros. Según el contrato el cliente recibiría mensualmente una renta de 4.647 euros hasta el año 2020.

Junto con la hipoteca inversa el anciano contrató un seguro de rentas diferidas del que se beneficiaría en enero de 2021 (cuando tuviera 93 años), si sobrevivía, y que suponía el pago mensual de una renta desde esa fecha hasta su fallecimiento. Para la contratación del seguro el cliente pagó una prima única de 211.000 euros. El coste total de la operación fue de 229.354 euros: prima, tasación, minuta de la notaría, gastos del registro, honorarios de tramitación, gastos de consultoría y asesoramiento y comisión de apertura.

El anciano, consumidor, falleció el 4 de noviembre de 2013, diez meses después de firma de la hipoteca. En el momento de la aceptación de la herencia el hijo del finado se encontró con que la vivienda tenía una carga de más de 300.000 euros, a pesar de que las disposiciones de su padre no llegaban a

45.000 euros.

Es de pensarse que, a causa del incremento que sufría la carga por el aumento de los intereses el hijo tuvo que vender la vivienda por un valor muy inferior al fijado en la tasación. En virtud de lo expuesto, el heredero del contratante demanda a la entidad financiera instando: la nulidad de la hipoteca inversa y del seguro de rentas diferidas; la restitución de las cantidades dispuestas por su causante para el pago de los costes de la operación y para sus rentas mensuales; y una indemnización por daños y perjuicios debido a la venta apresurada del inmueble por debajo de su valor de tasación con la finalidad de solventar la deuda hipotecaria que se incrementaba a razón de los intereses.

El juez titular del JPI nº 44 de Madrid estima que existe error en el consentimiento prestado por el causante suficiente para invalidar el contrato, provocado por una conducta dolosa del banco al no proporcionar la información suficiente para que el cliente obtuviera una comprensión plena sobre el funcionamiento y riesgos del producto bancario. Asimismo, el órgano judicial entiende que el banco incumplió sus obligaciones relacionadas con el asesoramiento en la contratación fijadas en el artículo 10 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, pues no quedo probado que aquel tuviera en cuenta tanto la situación personal y financiera del cliente como sus preferencias y objetivos a la hora de recomendarle la contratación del producto.

Consecuentemente el juez de instancia anula la hipoteca inversa y el contrato de seguro vinculado a la misma, condenando a la demandada a abonar a la

actora: el importe dispuesto en virtud del crédito hipotecario que asciende a 297.451, 69 euros (prima de seguro, comisión de apertura, pagos mensuales, intereses periódicos); los gastos de la actora para cancelación de la hipoteca que suponen 871,05 euros; y la pérdida patrimonial por la venta del inmueble que fija en 366.204 euros.

Es muy lamentable que, a causa de malas prácticas aisladas se mancille la reputación de contratos como la hipoteca inversa, que sirven a muchos mayores hipotecar su patrimonio inmobiliario pensando más en obtener un alto estándar de calidad de vida en los últimos años de su vida y no tanto en el porvenir de sus herederos forzosos. En este caso la mala praxis, constitutiva de al menos dolo civil, sino de un delito de estafa, pues es por todas conocidas la tangencialidad entre ambas figuras, fue “imponer” al cliente el pago de una prima de más de 200.000 euros para contratar un seguro de rentas diferidas cuando su esperanza de vida era muy limitada en el tiempo.

No se puede decir que las hipotecas inversas no son transparentes, pues únicamente hay dos precedentes jurisprudenciales en los que se han declarado nulas hipotecas inversa, y solo uno de ellos por falta de información causante de error en el consentimiento prestado por el hipotecado. En este pleito, según el juez el dolo de la entidad de crédito deriva de: la insuficiente información proporcionada al cliente sobre los riesgos de la operación y por la falta de comprobación de su situación financiera a la hora de recomendarle el producto; pero en verdad el dolo proviene de imponer a un consumidor próximo a la

muerte el pago de una tan elevada prima para cubrir un riesgo imposible, a saber, que un anciano de 85 años sobreviva hasta los 93 con un cáncer pulmonar terminal en fase de cuidados paliativos.

Además, la suscripción del seguro de rentas diferidas no era necesaria en este caso pues debido al gran valor del inmueble hipotecado hubiera sido posible pagar rentas al cliente más allá de la fecha en la que hipotéticamente este se beneficiaría del seguro.

3.3. Resultados normativos:

La hipoteca inversa debe incorporarse al Código Civil Peruano, especialmente al libro V (DERECHOS REALES), SECCIÓN CUARTA: Derechos reales de garantía, TITULO III (Hipoteca) creándose justo en este punto el Capítulo Séptimo donde se regularía la hipoteca inversa y sus consecuencias jurídicas acogiendo en su contenido el seguro contra patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas.

CAPÍTULO IV

VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS

De lo hasta aquí desarrollado a lo largo de la presente investigación, con la información doctrinaria expuesta, con la jurisprudencial y la legal presentada en los anteriores capítulos, hemos podido demostrar las hipótesis planteadas al inicio del presente trabajo como respuesta tentativa a esta investigación.

El análisis y validación de las variables independientes y dependientes correspondientes a las hipótesis objeto de la presente tesis nos permitió determinar lo siguiente:

4.1. Validación de la hipótesis general

- Es necesario que la hipoteca inversa y sus consecuencias jurídicas sea incorporada al Código Civil Peruano acogiendo el seguro contra patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas, debido a que actualmente existen muchos adultos mayores que cuentan con pensiones bajas, y en algunos casos no cuentan con ningún tipo de pensión para lograr satisfacer todas sus necesidades.

De lo investigado pudimos verificar que en el ordenamiento jurídico peruano existe un vacío normativo con respecto a la hipoteca inversa. Es decir, no hay un tratamiento sobre la figura jurídica de la hipoteca inversa. Si bien es cierto que, existen dos Proyectos de Ley de la hipoteca inversa, pero ambos Proyectos en su contenido no regulan a los seguros contra patrimonio negativo ni a los seguros de rentas diferidas. Estos dos seguros no son obligatorios de contratar, pero es muy recomendable e importante su contratación, en razón de que el seguro contra patrimonio negativo busca garantizar que la entidad financiera al final logre recuperar el dinero que invierte y por su parte el seguro de rentas diferidas tiene como objetivo que el adulto mayor reciba la renta hasta el momento en que fallezca.

El INEI (Instituto Nacional de Estadística e Informática) sostiene que al primer semestre del año 2016 la población adulta mayor de 65 a 70 años que recibe una pensión es tan sólo de 35,9%. Por lo que consideramos que el legislador peruano debe incorporar a la hipoteca inversa y sus consecuencias jurídicas al Código Civil Peruano acogiendo el seguro contra patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas, y así se estaría facilitando a los adultos mayores que cuentan con una pensión baja o que no cuentan con ninguna pensión a tener una mejor calidad de vida.

4.2. Validación de las hipótesis específicas

1.- La hipoteca inversa al acoger al seguro contra patrimonio negativo permite que la institución financiera pueda hacer el cobro de su dinero de manera efectiva.

Del análisis correspondiente se puede afirmar que el seguro contra patrimonio negativo debe de ser contratado en el mismo momento de celebrar la hipoteca inversa. Este seguro no es obligatorio que se contrate, pero sí es de suma importancia para que la entidad financiera no se vea afectada si el valor del bien inmueble baja de precio, si existen daños contra el bien inmueble o si la persona que celebra la hipoteca inversa vive más de lo estipulado.

A su vez, se evidenció que el seguro contra patrimonio negativo permite a la entidad financiera recuperar el dinero invertido de manera efectiva.

2.- La hipoteca inversa al acoger al seguro de rentas diferidas garantiza al adulto mayor un ingreso digno hasta su muerte.

De lo investigado se apreció que el seguro de rentas diferidas permite que el adulto mayor reciba una determinada suma de dinero periódicamente hasta su muerte, aun cuando ya haya cumplido el adulto mayor con recibir la suma de dinero equivalente al valor de su vivienda.

3.- En la legislación comparada la hipoteca inversa tiene acogida debido a las diferentes ventajas que esta figura jurídica brinda al adulto mayor.

En la mayoría de las legislaciones extranjeras estudiadas sobre la hipoteca inversa, se evidenció una semejanza conceptual y similares fundamentos jurídicos; así como también ciertas particularidades para que la hipoteca inversa sea incorporada y aplicada.

En Reino Unido, si bien es cierto que la entidad financiera da un préstamo que abona mediante un único pago o una renta periódica cuyo importe depende de la edad del cliente, pero se aplica normalmente un tipo de interés fijo, o sujeto a un

límite.

Por su parte, en los Estados Unidos existen modalidades de hipoteca inversa, por ejemplo:

- La hipoteca para uso único: En esta modalidad los recursos de las hipotecas solo pueden usarse para un solo fin y se entrega un solo monto.
- La hipoteca sobre propiedad: En esta modalidad el valor de la propiedad debe ser elevado y no debe tener cargas.
- La hipoteca con aseguramiento federal: En esta modalidad las hipotecas tienen un respaldo del Gobierno Federal de EE.UU. Para que se otorgue el crédito se tiene en cuenta el valor del bien inmueble y la edad del adulto mayor (propietario del bien inmueble).

En el caso de España, el importe del que puede disponer el prestatario se determina en función de la edad y del valor de tasación de la vivienda. Se exige la propiedad de ésta, que ha de ser tasada de manera oficial, y que además sea su residencia habitual.

Los países que han incorporado en su legislación a la hipoteca inversa han tenido en cuenta algunos criterios particulares como son: La edad del adulto mayor, ciertas modalidades de hipoteca inversa, debe tratarse de la vivienda habitual, el valor del bien inmueble debe ser elevada, etc.

Consideramos que el legislador peruano debe tener en cuenta los siguientes criterios para la celebración de la hipoteca inversa:

- Debe estar dirigida a personas que tengan 65 años o más.
- Debe constituirse hipoteca inversa sobre el inmueble de propiedad del prestatario, que sea su residencia habitual.
- Debe aconsejarse al adulto mayor contratar el seguro de patrimonio negativo, por medio de las instituciones financieras.
- Debe aconsejarse al adulto mayor contratar el seguro de rentas diferidas, por medio de las instituciones financieras.
- Debe estar el bien inmueble asegurado contra daños.
- Debe percatarse que el gravamen sea de cantidad determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.

Conclusiones

Primera: La hipoteca inversa conlleva una solución para la situación económica del adulto mayor que no llega a percibir una pensión lo suficientemente adecuada para cubrir sus gastos o que no recibe ninguna pensión, lo cual tiene como finalidad disminuir la pobreza y el bajo nivel económico en el que se desenvuelve un gran porcentaje de adultos mayores en nuestro país.

Segunda.- El Estado, mediante el Congreso de la República debe regular la hipoteca inversa, especialmente en la normatividad civil, puesto que el Código Civil Vigente regula las clases de hipoteca, así como lo concerniente a los créditos respaldados por inmuebles y las obligaciones entre las partes, para el caso el inmueble del adulto mayor garantizará el reembolso del crédito en favor del adulto mayor, pero este utilizará su vivienda hasta que fallezca, momento en el cual sus herederos podrán tener la opción de conservar la vivienda si cancelan el crédito.

Tercera.- La hipoteca inversa sobre seguro contra el patrimonio negativo se adecua a las necesidades del adulto mayor, puesto que, al realizarse la exigibilidad de pago una vez fallecido éste, es posible que el valor del inmueble sea menor al valor del préstamo más los intereses o que estos sean mayores al valor del inmueble; por lo que la legislación al respecto debe tener como finalidad la regulación de la prestación contractual con garantía hipotecaria, la edad de las personas, el bien afectado, la exigibilidad de la deuda al fallecimiento del deudor hipotecario o adulto mayor, que deberán ser contempladas en la originación del contrato, el pago y la

recuperación del crédito; considerando para el monto del crédito el valor de la vivienda, su expectativa de apreciación, intereses y otros gastos así como la esperanza de vida del propietario.

Cuarta.- La hipoteca inversa sobre el seguro de rentas diferidas beneficia al adulto mayor al momento de alcanzar el límite máximo de disposición de rentas según la tasación de la vivienda realizada previamente, el abono de rentas al término del período de diferimiento por la misma cuantía que las disposiciones periódicas realizadas en dicho período; de esta manera al contratarse este seguro el adulto mayor estaría recibiendo un ingreso digno hasta su muerte, para cuyo caso se debe regular un seguro de prima única; para evitar que el adulto mayor deje de percibir cualquier tipo de renta hasta su fallecimiento o, si su descenso ocurre durante el periodo de pago de rentas.

Quinta.- La hipoteca inversa viene siendo aplicada en diferentes países, debido a que su regulación ha sido contemplada desde tiempos remotos, así como en el Reino Unido, Estados Unidos, España, entre otros, en las que se contemplan las hipotecas inversas de solo intereses, planes de revalorización compartida y prestamos de intereses capitalizados teniendo en cuenta la propiedad de la vivienda que debe ser valorizada; existirán también diferentes modalidades en relación a la forma en que se toma el préstamo, donde se ofrece, por quien y su precio regulándose así las hipotecas para uso único, hipoteca sobre propiedad y las que tienen aseguramiento federal, estando diseñadas en su mayor parte por iniciativa privada de los bancos. Dichos países han asumido la solicitud de una autorización suscrita por los

herederos, para que cuando el dueño del inmueble muera ellos decidan si se quedan con la casa y asumen la deuda contraída, o la venden para cubrir la deuda y quedarse con el dinero sobrante, a excepción de Estados Unidos que no exige otros seguros y ejecuta directamente la hipoteca.

Sexta.- En nuestro país se hace necesaria la regulación de la hipoteca inversa sobre el seguro contra patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas introduciendo su regulación en el Libro V del Código Civil vigente considerando la naturaleza de la prestación que se traduce en un préstamo o crédito, las características contractuales de la hipoteca, la edad del adulto mayor que debe ser de 65 años en adelante, el tipo de bien afectado, la exigibilidad de la deuda al fallecimiento del prestatario; considerando también como elemento personal al titular de inmueble y al acreedor hipotecario, y como elemento real a la vivienda del adulto mayor, sin dejar de considerar el elemento formal de toda hipoteca que debe ser constituida por escritura pública y su posterior inscripción en la partida registral correspondiente. Siendo aplicables al caso las reglas generales en cuanto a la obligación. La legislación debe considerar asimismo las etapas de la hipoteca inversa como la originación, frecuencia de pago y recuperación del crédito al momento de realizar una hipoteca inversa con el ente crediticio.

Recomendación

- Se recomienda al legislador peruano la incorporación al Código Civil Peruano vigente la hipoteca inversa y sus consecuencias jurídicas acogiendo el seguro contra patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas, considerando una optimización de derechos pensionarios o previsionales del adulto mayor, el mismo que deberá ser aconsejado por entidades financieras.

VI. Referencias bibliográficas

- ANGUITA RIOS, Rosa María. “*La hipoteca inversa y la transformación de los activos inmobiliarios en rentas*”, en Revista *El Consultor Inmobiliario* N° 83, octubre del 2007.
- BEAR RIVERO, Daniel Salomón. *Metodología de la investigación*, Editorial SHALOM, 2008.
- FERMAN. G.S. y LEVIN, J. *Investigación en ciencias sociales*. México Editorial LIMUSA, Primera edición en español, 1979.
- HERNÁNDEZ GIL, Antonio. *Metodología de la Ciencia del Derecho*, España, Editorial Espasa Calpe, 1998.
- HERNÁNDEZ MEDINA, A. y otros. *Metodología de la investigación científica*. Buenos Aires, Editorial Mc Graw Hill, 1991.
- JIMÉNEZ CLAR, A. J. “*La hipoteca inversa como instrumento de protección social*”. Revista de Derecho Bancario y Bursátil. Núm. 113/2009.
- LUCERO ESEVERRI, Roberto A. “*Acceso al crédito vitalicio por personas con discapacidad*”, en Revista del Instituto de Ciencias Jurídicas de Puebla, Año IV N°26, Julio-diciembre.
- LUQUE JIMENEZ, María del Carmen. “*Una nueva modalidad de hipoteca: la hipoteca inversa*”, en Revista crítica de derecho inmobiliario N°711.
- MARTINEZ MAROTO, Antonio. *Hipoteca inversa*, Madrid, Editorial Juaneda, 2012.

- MEDINA CANELO, Harold Juan. “*La hipoteca inversa ¿una figura por venir?*” Actualidad Civil.Nº11-mayo 2015.
- REYES ARZATE, B. *Hipoteca Inversa sobre el valor del terreno de la Ciudad de México*. Trabajo presentado para el XVII Premio de Investigación sobre Seguros y Fianzas, 2010.
- SÁNCHEZ ÁLVAREZ, I., LÓPEZ ARES, S. y QUIROGA GARCÍA, R. “*Estrategias Óptimas de Desacumulación de Riqueza durante la Jubilación*”. Proyecto de investigación financiado por el Instituto de Mayores y Servicios Sociales. Código 11/2007.

WEBGRAFÍA:

- BERROCAL LANZAROT, Ana Isabel. “*Hipoteca inversa y otras figuras afines*”, Conferencia pronunciada el 28 de febrero del 2008, en la Academia Sevilla del Notariado, disponible en: Id. vlex:VLEX-21294969, <http://goo.gl/dP5S31> (fecha de acceso 14/11/2016).
- CONCHA ZEGARRA, Mauricio, y LLADÒ MARQUÈZ, Jorge. “*La hipoteca revertida: una propuesta para mejorar el acceso a las pensiones en el mercado peruano*”, en Revista Moneda, Nº154-mayo del 2013, emitida por el Banco de Reserva del Perú, disponible en: <http://goo.gl/uZN7ng> (fecha de acceso 15/11/2016).
- FAUS, Manuel. “*Hipoteca Inversa*”, en Breviario de Derecho Civil 2: Derechos Reales Especiales (julio 2014), disponible en: Id-vLex: VLEX-455104 [Http://vlex.com/vid/455104](http://vlex.com/vid/455104) (fecha de acceso 17/11/2016).

- GONZALES, Hernán. “*Hipoteca inversa y figuras afines*”, Portal Mayores, N°49, 2006, disponible en: <http://goo.gl/PhE2wK> (fecha de acceso 14/11/2016).
- PACHECO JIMENEZ, Nieves. “*La hipoteca inversa: ventajas e inconvenientes para los consumidores*”. disponible en: www.uclm.es/cesco.
- TAFFIN, Claude. “*La hipoteca inversa o vitalicia*”, en Boletín Económico de la Federación Hipotecaria Europea (FHE), Hypostat, 2004.
- <http://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/10247-que-es-renta-vitalicia-y-que-hipoteca-inversa/>.
- <http://www.registradoresdemadrid.org/revista/17/casos-propiedad/hipotecas.aspx>.
- <http://finanzasparatodos.es/es/productosyservicios/productosbancariosfinanciacion/lahipotecainversa.html>.
- <http://www.gestionperu.pe/noticias/1504-iniciativa-legislativa-plantean-crear-la-hipoteca-inversa-como-alternativa-para-complementar-la-pension-del-adulto-mayor>.
- <http://blog.gruporetiro.com/la-renta-vitalicia-y-la-hipoteca-inversa-plenamente-asentadas-en-estados-unidos-y-europa/>
- <http://www.reversemortgageproblems.org/>
- <http://www.ciedessweb.cl/ciedess/component/content/article/34destacados-ciedess-home/204-seminario-la-hipoteca-revertidaexperiencia-internacional-y-sus-posibilidades-de-aplicacion>.
- <http://viewer.zmags.com/publication/d522cdea#/d522cdea/74>.

- <http://www.cml.org.uk/cml/consumers/equityrelease/taking>.
- <http://www.equityreleasecouncil.com/documentlibrary/customer-information-brochure>.

VII. Anexos:

MATRIZ DE CONSISTENCIA LÓGICA

TÍTULO: INCORPORACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA AL CÓDIGO CIVIL PERUANO Y SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS ACOGIENDO EL SEGURO CONTRA PATRIMONIO NEGATIVO Y EL SEGURO DE RENTAS DIFERIDAS.

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	ASPECTOS METODOLÓGICOS
<p>P. GENERAL: ¿Es necesario la incorporación de la hipoteca inversa al Código Civil Peruano y sus consecuencias jurídicas acogiendo el seguro contra patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas?</p> <p>P. ESPECÍFICO: 1.- ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas que generaría la incorporación de la hipoteca inversa acogiendo el seguro contra patrimonio negativo en el Código Civil peruano? 2.- ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas que generaría la incorporación de la hipoteca inversa acogiendo el seguro de rentas diferidas en</p>	<p>O. GENERAL: - Fundamentar la necesidad de la incorporación al Código Civil Peruano la hipoteca inversa y sus consecuencias jurídicas acogiendo el seguro contra patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas.</p> <p>O. ESPECÍFICO: - Explicar las consecuencias jurídicas que generaría la incorporación de la hipoteca inversa acogiendo el seguro contra patrimonio negativo en el Código Civil peruano. -Establecer que consecuencias</p>	<p>HIPÓTESIS GENERAL: -Es necesario que la hipoteca inversa y sus consecuencias jurídicas sea incorporada al Código Civil Peruano acogiendo el seguro contra patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas, debido a que actualmente existen muchos adultos mayores que cuentan con pensiones bajas, y en algunos casos no cuentan con ningún tipo de pensión para lograr satisfacer todas sus necesidades.</p> <p>HIPÓTESIS ESPECÍFICAS: 1.- La hipoteca inversa al acoger</p>	<p>VARIABLE INDEPENDIENTE -Incorporación de la hipoteca inversa.</p> <p>VARIABLE DEPENDIENTE - Seguro contra patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas.</p>	<p>Tipo de investigación: -Investigación dogmática- normativa.</p> <p>Tipo de diseño: -Investigación no experimental.</p> <p>Diseño general: -Transaccional o transversal.</p> <p>Diseño específico: -Descriptivo-explicativo.</p>

<p>el Código Civil peruano? 3.- ¿Cuál es el tratamiento normativo de la hipoteca inversa en el ordenamiento jurídico comparado?</p>	<p>jurídicas generaría la incorporación de la hipoteca inversa acogiendo el seguro de rentas diferidas en el Código Civil peruano. -Analizar el tratamiento jurídico que tiene la hipoteca inversa en el ordenamiento jurídico comparado.</p>	<p>al seguro contra patrimonio negativo permite a la institución financiera el efectivo cobro de su dinero. 2.- La hipoteca inversa al acoger al seguro de rentas diferidas garantiza al adulto mayor un ingreso digno hasta su muerte. 3.-En la legislación comparada la hipoteca inversa tiene acogida debido a las diferentes ventajas que esta figura jurídica brinda al adulto mayor.</p>		
---	---	--	--	--